



Общество с ограниченной ответственностью
«ИнГрад»

Договор

№ 23-2016 от 20.10.2016 г.

Заказчик

ООО «ТехноТраст»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**Проект планировки территории гостинично-делового комплекса
в Барвихинском сельском поселении Одинцовского муниципального
района Московской области**

Том 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории

Положения о размещении объектов капитального строительства.

Чертёж планировки территории

Генеральный директор



Тимошин П.А.

Москва 2016



Коллектив исполнителей

Главный инженер

Царьков Д.А.

Инженер II категории

Шевелев С.А.

Инженер II категории

Малютин Ф.А.

Состав документации

Том	Наименование	Примечание
1	2	3
Том 1	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
	1. Положения о размещении объектов капитального строительства	
	2. Чертеж планировки территории, М 1:1000	
Том 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
	1. Текстовые материалы (пояснительная записка)	
	2. Графические материалы:	
	Лист 1. Схема расположения элемента планировочной структуры на территории Московской области, М 1:50000	
	Лист 2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, М 1:1000	
	Лист 3. Схема архитектурно-планировочной территории (предложения по объемно-планировочному решению элемента планировочной структуры), М 1:1000	
	Лист 4. Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта, М 1:1000	
	Лист 5. Схема размещения инженерных сетей и сооружений, М 1:1000	
	Лист 6. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:1000	
	Лист 7. Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:1000	
	Лист 8. Разбивочный чертеж красных линий, М 1:1000	
	Лист 9. Схема благоустройства и озеленения проектируемой территории, М 1:1000	
	Лист 10. Предложения по архитектурному облику элемента планировочной структуры, б/м	

Содержание тома 1

Введение *	5
I. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории	11
1. Градостроительное развитие проектируемой территории	11
1.1. Градостроительная характеристика территории	11
1.2. Сведения о размещении объектов капитального строительства.....	13
1.3. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	18
2. Характеристики развития социальной инфраструктуры	19
3. Характеристики развития транспортной инфраструктуры	20
4. Характеристики развития инженерной инфраструктуры	21
5. Красные линии	27
14. Характеристики планируемого развития территории.....	32
Приложения*	34
Приложение «А». Постановление главы сельского поселения Барвихинское Одинцовского муниципального района Московской области от 05.11.2013 № 457 "О разработке проекта планировки земельных участков в районе 1км Рублево-Успенского шоссе, ООО "Штандарт"	35
Приложение «Б». Задание на разработку Документации	37
II. ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	45

* – не подлежат утверждению

Введение *

Настоящая пояснительная записка является отчетом результата работы, выполненной ООО «ИнГрад» по заказу ООО «ТехноТраст» (далее также – Заказчик) на основании заключенного договора от 20.10.2016 № 23-2016, предметом которого является разработка документации "Проект планировки территории гостинично-делового комплекса в Барвихинском сельском поселении Одинцовского муниципального района Московской области" (далее – Документация). Документация разработана на основании Постановления Главы сельского Поселения Барвихинское Одинцовского муниципального района Московской области от 05.11.2013 № 457 "О разработке проекта планировки земельных участков в районе 1 км Рублево-Успенского шоссе, ООО "Штандарт" (представлено в Приложения «А»). Проект планировки выполнен в соответствии с заданием на выполнение работ по подготовке документации (представлено в Приложении «Б»).

В соответствии с заданием работа выполняется в III этапа.

I этап. Градостроительная концепция планировки территории планируемого размещения гостинично-делового комплекса

II этап. Материалы по обоснованию проекта планировки территории (Том 2) и Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории (Том 1).

III этап. Подготовка демонстрационных и презентационных материалов документации. Участие на заседаниях Межведомственной комиссии и Градостроительного Совета Московской области. Внесение изменений в материалы документации по замечаниям уполномоченных органов (при необходимости).

Документация по планировке территории разрабатывается в целях обеспечения устойчивого развития территории, создания необходимой инженерной и транспортной инфраструктур, выделения элементов планировочной структуры (микрорайонов, кварталов, иных элементов) и установления их параметров планируемого развития, установления зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, в т.ч. линейных объектов, установления границ земельных участков для размещения объектов капитального строительства.

Основными задачами при подготовке проекта планировки и территории являются:

- анализ градостроительной ситуации, ранее утверждённой и(или) разработанной документации и сложившейся системы землепользования в зоне размещения планируемых объектов;
- разработка предложений по архитектурно-планировочной организации территории и организации улично-дорожной сети и движения транспорта;

- предложение по установлению (изменению) красных линий (границ элементов планировочной структуры и территорий общего пользования) (при необходимости);
- определение параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- определение параметров развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения территории;
- определение зон с особыми условиями использования территорий;
- предложение по установлению границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.
- уточнение видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. N 540.

Настоящая пояснительная записка является Положением о размещении объектов капитального строительства, разработанным в составе основной (утверждаемой) части проекта планировки территории (Том 1 в рамках II этапа работы).

Настоящая Документация разработана в соответствии с требованиями действующих законодательных, нормативных правовых актов, технических регламентов и нормативно-технических документов федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Московской области и органов местного самоуправления с.п. Барвихинское:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (далее ГрК РФ);
- Федеральный закон от 29.12.2004 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон РФ от 8.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Московской области от 19.06.2006 № 536/23 «Об утверждении состава и содержания проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования

Московской области и на основании документов территориального планирования муниципальных образований Московской области»;

- Постановление Правительства Московской области от 30.12.2014 №1197/52 «Об утверждении Положения о составе, порядке получения разрешения о подготовке, согласования и утверждения документации по планировке территорий в Московской области, разработка которой осуществляется по заявлениям физических и юридических лиц» (далее - ППМО №1197/52);
- Постановление Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области» (далее – РНГП МО);
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утверждённый приказом МЧС России от 24.04.2013 г. № 288 (далее СП 4.13130.2013);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее СП 42.13330.2011);
- СП 34.13330.2010 «СНиП 2.05.02-85* Автомобильные дороги» (далее СП 34.13330.2010);
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- ГОСТ Р 52289-2004 «Технические средства организации дорожного движения. Правила применения дорожных знаков, разметки, светофоров, дорожных ограждений и направляющих устройств»;
- ТСН ПЗП 99 МО (ТСН 30-303-2000 МО) «Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Предложения по планировке территории разработаны в соответствии со следующими документами территориального планирования (или их проектами) Российской Федерации (далее – РФ), Московской области и с.п. Барвихинское:

- «Схема территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения»;

- «Схема территориального планирования Московской области основные положения градостроительного развития», утвержденная постановлением Правительства Московской области от 11.07.2007 № 517/23 (далее – СТП МО);
- «Схема территориального планирования транспортного обслуживания Московской области», утвержденная постановлением Правительства Московской области от 25.03.2016 №230/8 (далее - СТП ТО МО);
- «Схема развития и размещения особо охраняемых природных территорий в Московской области», утверждённая постановлением Правительства Московской области от 01.02.2009 № 106/15;
- проект «Схема территориального планирования развития особо охраняемых природных территорий», разработанный ГУП МО «НИиПИ градостроительства» в 2012 (далее – проект СТП ООПТ);
- «Проект актуализированного Генерального плана города Москвы на период до 2025 года», утверждённый Законом города Москвы «О Генеральном плане города Москвы» (в ред. Закона г. Москвы от 26.10.2011 № 47).

Проектные предложения разработаны с учётом Правил землепользования и застройки части территории (исключая посёлок Барвиха) сельского поселения Барвихинское Одинцовского муниципального района Московской области разработанного ГУП "НИ и ПИ Генплана Москвы" и утвержденных Решением совета депутатов сельского поселения Барвихинское Одинцовского муниципального района Московской области от 26.11.2013 г. № 6/1.(далее - ПЗЗ)

Документация разработана с учётом следующей ранее разработанной и(или) утверждённой документации:

- «Проект планировки территории административно-делового центра многофункционального назначения на 1 км Рублево-Успенского шоссе Одинцовского района» разработанного ГУП «НИ и ПИ генерального плана города Москвы» в 2006 году и утвержденного постановлением администрации Одинцовского муниципального района Московской области от 26.06.2008 № 1443 «Об утверждении проекта планировки территории административно - делового центра многофункционального назначения на 1км Рублево-Успенского шоссе»;
- «Проект планировки участка линейного объекта улично-дорожной сети - участка МКАД от Молодогвардейской улицы до Рублевского шоссе, включая транспортную развязку на пересечении с Рублевским шоссе » утвержденный постановлением правительства Москвы от 14 мая 2014 г. N246-ПП «Об утверждении проекта плани-

ровки участка линейного объекта улично-дорожной сети участка МКАД от Молодогвардейской улицы до Рублевского шоссе, включая транспортную развязку на пересечении с Рублевским шоссе.

Графические материалы разработаны с использованием инженерно-топографических планов (результатов инженерно-геодезических изысканий) проектируемой территории и прилегающих территорий, подготовленных ООО «МУП «АиГ» (г. Одинцово и пригородной зоны) в феврале 2015 г. на территорию по адресу: Московская область, Одинцовский район, Барвихинский сельский округ, в районе 1-го км, Рублёво-Успенского шоссе в системе координат МГГТ. Для разработки графических материалов настоящей Документации инженерно-топографические планы были предоставлены в системе координат МСК-50.

В соответствии с ГрК РФ подготовка проекта планировки территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости, графические материалы настоящего проекта планировки территории также подготовлены в местной системе координат Московской области МСК-50, т.к. ведение государственного кадастра недвижимости, в т.ч. для земельных участков, на территории Московской области осуществляется в данной системе координат.

Расположение зданий, строений и сооружений, в т.ч. сетей инженерно-технического обеспечения, их ориентация относительно сторон света и габариты отображены ориентировочно и подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования, а детализируются и привязываются на местности на стадии архитектурно-строительного проектирования. Точное их расположение возможно только после проработки архитектурно-строительных решений планируемых объектов капитального строительства, решений по инженерному оборудованию и технологическим решениям, что является предметом разработки архитектурно-строительного проектирования.

Предложения по планировочной организации территории и по размещению планируемых объектов разработаны с учётом требований Заказчика

Проектные предложения разработаны на основании результатов инженерных изысканий, технических условий, заключений, справок, писем и(или) иной исходно-разрешительной документации, которые были предоставлены Заказчиком. Всю ответственность за отсутствие каких-либо необходимых данных, сведений, заключений федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Московской области, органов местного самоуправления и подведомственным им организаций и учреждений, влекущее в т.ч. угрозу защиты жизни или здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, угрозу охраны окружающей среды, жизни или здоровья животных и растений, угрозу предупреждения действий, вводящих в за-

блуждение приобретателей и угрозу обеспечения энергетической эффективности, учёт которых необходим, несёт Заказчик. Субсидиарную ответственность за проектные предложения документации по планировке территории, принятые без учёта необходимых исходных данных и (или) с учётом недостоверных данных, Исполнитель не несёт.

I. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

1. Градостроительное развитие проектируемой территории

1.1. Градостроительная характеристика территории

Территория подготовки проекта планировки (проектируемая территория) расположена в восточной части с.п. Барвихинское. Проектируемая территория включает земельные участки со следующими кадастровыми номерами, 50:20:0010109:74 (вид разрешенного использования - для строительства гостинично-делового центра) , 50:20:0010109:93 (вид разрешенного использования - для создания рекреационной зоны и благоустройства), 50:20:0010109:94 (вид разрешенного использования - для создания зоны отдыха), 50:20:0010109:96 (вид разрешенного использования - для строительства гостинично-делового центра, выставочных и конференц залов), 50:20:0010109:114 (вид разрешенного использования - Для размещения промышленных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов), 50:20:0010109:118 (вид разрешенного использования - для размещения гостиниц), но ими не ограничивается.

В рамках настоящего Проекта планировки территории уточняются виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. N 540 (Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка, указан в скобках, после наименования вида разрешенного использования земельного участка):

- Для участка 50:20:0010109:74:
 - основной вид разрешенного использования - деловое управление (4.1), обслуживание автотранспорта (4.9), бытовое обслуживание (3.3), коммунальное обслуживание (3.1), спорт (5.1), магазины (4.4), банковская и страховая деятельность (4.5), выставочно-ярмарочная деятельность (4.10), общественное питание (4.6);
- Для участка 50:20:0010109:93:
 - основной вид разрешенного использования - деловое управление (4.1), спорт (5.1), обслуживание автотранспорта (4.9), коммунальное обслуживание (3.1);
- Для участка 50:20:0010109:94:
 - основной вид разрешенного использования - деловое управление (4.1), спорт (5.1), обслуживание автотранспорта (4.9), коммунальное обслуживание (3.1);

- Для участка 50:20:0010109:96:
 - основной вид разрешенного использования - гостиничное обслуживание (4.7), обслуживание автотранспорта (4.9), бытовое обслуживание (3.3), коммунальное обслуживание (3.1), спорт (5.1), магазины (4.4), банковская и страховая деятельность (4.5), общественное питание (4.6);
- Для участка 50:20:0010109:114:
 - основной вид разрешенного использования - деловое управление (4.1), обслуживание, автотранспорта (4.9), бытовое обслуживание (3.3), коммунальное обслуживание (3.1), спорт (5.1), магазины (4.4), банковская и страховая деятельность (4.5), выставочно-ярмарочная деятельность (4.10), общественное питание (4.6);
- Для участка 50:20:0010109:118:
 - основной вид разрешенного использования - гостиничное обслуживание (4.7), обслуживание автотранспорта (4.9), бытовое обслуживание (3.3), коммунальное обслуживание (3.1), спорт (5.1), магазины (4.4), банковская и страховая деятельность (4.5), общественное питание (4.6)

В период разработки Документации осуществляется перевод земельных участков в другую категорию. Были проведены публичные слушания по вопросу включения земельных участков с кадастровыми номерами 50:20:0010109:74 (условный номер 6), 50:20:0010109:114 (условный номер 5), 50:20:0010109:115 (условный номер 8), 50:20:0010109:118 (условный номер 2), 50:20:0010109:93 (условный номер 4), 50:20:0010109:94 (условный номер 3), 50:20:0010109:95 (условный номер 7), 50:20:0010109:96 (условный номер 1), 50:20:0000000:829 (условный номер 21), в границы населенного пункта деревни Раздоры и изменение категории земельных участков с "Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения" на "земли населенных пунктов.

Площадь проектируемой территории ориентировочно составляет 3,2 га.

Проектируемая территория граничит:

- с севера и запада – с территорией потребительского садоводческого кооператива «Рублёво-10»;
- с востока – с территорией размещения автосалона «Порше центр Запад», далее съезд на развязке пересечения МКАД и автомобильной дороги общего пользования «Рублёво-Успенское шоссе»;

- с юга – с территорией размещения многофункционального административно-делового центра, далее а/д «Рублёво -Успенское шоссе».

В границах рассматриваемой территории проложены следующие сети инженерно-технического обеспечения (далее – сети ИТО) и плоскостные инженерные сооружения:

- водопроводные сети;
- коллекторы канализации поверхностного стока;
- коллекторы хозяйственно-бытовой канализации;
- газопроводы высокого и среднего давления;
- кабельные и воздушные линии электропередач высокого и низкого напряжения;
- линии связи;
- котельная;
- трансформаторная подстанция.

В соответствии с СТП ТО МО предусмотрены следующие мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

- реконструкция автомобильной дороги общего пользования федерального значения А-106 «Рублево -Успенское шоссе» до нормативных параметров (ширина зоны планируемого размещения линейных объектов автомобильного транспорта составляет 100,0 м).
- реконструкция а.д. «Подъезд к Рублево» с доведение технических параметров до I категории с 6 полосами для движения в оба направления.

В период подготовки настоящей документации Генеральный план с.п. Барвихинское не утвержден.

Проектируемая территория не входит в границы резервируемых территорий под строительство и реконструкцию Центральной кольцевой автомобильной дороги (далее – ЦКАД) и в границы резервируемых территорий, предназначенных для строительства объектов транспортной инфраструктуры и узлов ускоренного развития, связанных со строительством и реконструкцией ЦКАД.

1.2. Сведения о размещении объектов капитального строительства

В границах проектируемой территории предусматривается размещение многофункционального комплекса (объектов общественно-делового назначения и объектов гостиничного обслуживания) , объектов транспортной и инженерной инфраструктуры.

В рамках настоящей документации предусматриваются следующие объекты, различные по своему назначению:

- многофункциональный комплекс (отдельно стоящие здания общественно-делового назначения и гостиничного обслуживания);
- подземные гаражи-стоянки ;
- объекты инженерной инфраструктуры (очистные сооружения поверхностных стоков).

Настоящей Документацией не предусмотрено размещение уникальных объектов (объектов с высотой более чем 100 м, пролётами более чем 100 м, наличием консоли более чем 20 м и с заглублением подземной части (полностью или частично) ниже планировочной отметки земли более чем на 15,0 м).

Перечень объектов, предусмотренных к размещению в границах проектируемой территории в рамках настоящей Документации по планировке территории, отображен в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки, м ²	Общая площадь (GBA), м2	Аренднопригодная, расчетная площадь (GLA)*, кв.м.	Номер зоны планируемого размещения ОКС	Кадастровый номер существующего ЗУ, на котором размещается объект
Основные объекты							
1	Административно-деловой центр всего, в т.ч.:	17 надземных 1 подземный	5957	79700	47640	1	50:20:0010109:93 50:20:0010109:94 50:20:0010109:114 50:20:0010109:74
1.1	Подземная часть с гаражом-стоянкой	1 подземный	-	19900	-		
1.2	Офисные помещения	-	-	38550	30840		
1.3	Офисные помещения	-	-	19700	15760		
1.4	Торговые помещения	-	-	1300	1040		
1.5	Вспомогательные сооружения (въезды, входы в подземную часть)	-	-	250	-	2	50:20:0010109:96 50:20:0010109:118
2	Гостиничный комплекс всего, в т.ч.:	17 надземных 1 подземный	6150	55300	35400		
2.1	Подземная часть с гаражом-стоянкой	1 подземный	-	8100	-		
2.2.1	Гостиница	-	-	37400	28050		
2.2.2	Технические помещения	-	-	7000	5250		
2.3	Фитнес-центр			2800	2100		
	ИТОГО по основным объектам		12107,00	135000,00	83040		

Баланс проектируемой территории по земельно-имущественным отношениям приведен в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Территории	Основные виды разрешенного использования (с кодом)	Вспомогательные виды разрешенного использования (с кодом)	Ед. изм	Количество		Примечание
					га	%	
1	Проектируемая территория, всего в т.ч.	-	-	га	3,1919	100	—
2	Существующий земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010109:96	гостиничное обслуживание (4.7), обслуживание автотранспорта (4.9), бытовое обслуживание (3.3), коммунальное обслуживание (3.1), спорт (5.1), магазины (4.4), банковская и страховая деятельность (4.5), общественное питание (4.6)	отсутствуют	га	0,4390	13,75%	В границе проектируемой территории 100% территории ЗУ
3	Существующий земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010109:118	гостиничное обслуживание (4.7), обслуживание автотранспорта (4.9), бытовое обслуживание (3.3), коммунальное обслуживание (3.1), спорт (5.1), магазины (4.4), банковская и страховая деятельность (4.5), общественное питание (4.6)	отсутствуют	га	0,6945	21,76%	В границе проектируемой территории 93% территории ЗУ
4	Существующий земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010109:94	деловое управление (4.1), спорт (5.1), обслуживание автотранспорта (4.9), коммунальное обслуживание (3.1)	отсутствуют	га	0,4810	15,07%	В границе проектируемой территории 100% территории ЗУ
5	Существующий земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010109:93	деловое управление (4.1), спорт (5.1), обслуживание автотранспорта (4.9), коммунальное обслуживание (3.1)	отсутствуют	га	0,4070	12,75%	В границе проектируемой территории 100% территории ЗУ
6	Существующий земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010109:114	деловое управление (4.1), обслуживание автотранспорта (4.9), бытовое обслуживание (3.3), коммунальное обслуживание (3.1), спорт (5.1), магазины (4.4), банковская и страховая деятельность (4.5), выставочно-ярмарочная деятельность (4.10), общественное питание (4.6)	отсутствуют	га	1,1615	36,39%	В границе проектируемой территории 95% территории ЗУ



№	Территории	Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды	Ед. изм	Количество		Примечание
7	Существующий земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010109:74	деловое управление (4.1), обслуживание, автотранспорта (4.9), бытовое обслуживание (3.3), коммунальное обслуживание (3.1), спорт (5.1), магазины (4.4), банковская и страховая деятельность (4.5), выставочно-ярмарочная деятельность (4.10), общественное питание (4.6)	отсутствуют	га	0,0089	0,28%	В границе проектируемой территории 100% территории ЗУ

1.3. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства сформированы с учётом существующих и планируемых красных линий, линий отступа от красных линий (приняты равны 0 – совпадают с красными линиями), а также с учетом границ существующих земельных участков.

На проектируемой территории выделено две зоны планируемого размещения объектов капитального строительства. В нижеследующей таблице указаны их наименования и площадь.

Таблица 3

№ зоны	Наименование зон планируемого размещения объектов капитального строительства	Ед.изм.	Значение
1	Зона планируемого размещения объектов гостиничного обслуживания	га	1,1335
2	Зона планируемого размещения объектов общественно-делового назначения	га	2,0584

2. Характеристики развития социальной инфраструктуры

Характеристики развития социальной инфраструктуры представлены в таблице 4.

Таблица 4

№ п/п	Наименование объекта	Ед. изм.	Принято по ППТ	Место размещения
1	2	3	4	5
1	Офисные помещения	кв.м	58250	В границах проектируемой территории, в здании административно-делового комплекса
2.1	Гостиница	кв.м	37400	В границах проектируемой территории, в здании гостиничного комплекса
2.2	Гостиница	мест	1232	В границах проектируемой территории, в здании гостиничного комплекса
3	Торговые помещения	кв.м	1300	В границах проектируемой территории, в здании административно-делового комплекса
4	Фитнес-центр	кв.м	2800	Размещается в границах проектируемой территории в здании гостиничного комплекса
5	Открытые автостоянки	м/м	130	В границах проектируемой территории
6	Подземный гараж стоянка	м/м	202	В границах проектируемой территории, в подземной части гостиничного комплекса
7	Подземный гараж стоянка	м/м	418	В границах проектируемой территории, подземная часть административно-делового комплекса

Суммарное количество рабочих мест на проектируемой территории составит 4400 рабочих мест.

Согласно расчетам и исходным данным, предоставленным Заказчиком, планируется следующее распределение рабочих мест на проектируемой территории:

- 4310 рабочих мест в офисных помещениях;
- 60 рабочих мест в гостинице.
- 30 рабочих мест в фитнес-центре.
-

3. Характеристики развития транспортной инфраструктуры

Выезд с проектируемой территории осуществляется на восточную и южную улицы местного значения.

Транспортное обслуживание предусмотренных проектом планировки объектов различного назначения планируется осуществлять автомобильным и частным наземным пассажирским транспортом.

Для осуществления подъезда к планируемым объектам проектом планировки территории предусмотрена сеть местных проездов, шириной 6,0 м. На которых планируется устройство 2-х полос движения (по 1 полосе движения в каждом направлении).

Для проезда к сервисным зонам планируемых объектов и осуществления разгрузки-погрузки предусмотрены сервисные зоны.

Документацией предусмотрено размещение остановочного пункта для остановки частного наземного пассажирского транспорта.

Документацией предусмотрено размещение двух наземных пешеходных переходов, на восточной и южной улицах местного значения.

Документацией предусмотрено размещение тротуаров на проектируемой территории, для комфортного и безопасного доступа пешеходов к планируемым объектам

Характеристики планируемого развития объектов транспортной инфраструктуры представлены в таблице 5.

Таблица 5

№ п/п	Наименование объекта (эле- мента)	Мероприятие <i>С – строительство; Р – реконструкция</i>	Количество полос / ши- рина поло- сы движе- ния, физ.ед.	Ширина тро- туаров (пе- шеходной части) /, м.	Ширина проез- жей части, м.	Протя- жен- ность, пог. м.
1	Планируемые проезды (в границах проектируемой территории)	С	2 / 3,0	0,7-3	6,0	957

Основные параметры сооружений и устройств для хранения транспортных средств указаны в таблице 6.

Таблица 6

№ п/п	Наименование объекта (элемента)	Мероприятие	Суммарная вместимость, машино-мест
1	Подземный гараж стоянка	Строительство	418
2	Подземный гараж стоянка	Строительство	202
3	Открытые автостоянки	Строительство	130

4. Характеристики развития инженерной инфраструктуры

Проектом планировки территории предусматривается обеспечение планируемых объектов системами:

- водоснабжения;
- водоотведения;
- электроснабжения;
- теплоснабжения;
- средствами связи.

На проектируемой территории необходимо проведение мероприятий по инженерной подготовке территории с целью организации внутривъездных проездов, автостоянок, а также отвода поверхностных стоков дождевых и талых вод.

Проектные решения по определению характеристик сетей инженерно-технического обеспечения (их диаметр, материал труб, защитные мероприятия, конструктивные особенности и иные) определяются на стадии архитектурно-строительного проектирования (при подготовке соответствующей проектной документации и рабочей документации).

В рамках настоящей документации не предусмотрен демонтаж существующих инженерных сетей.

Планируемое размещение объектов системы инженерно-технического обеспечения территории определяется в материалах по обоснованию проекта планировки, уточняется и детализируется на стадии архитектурно-строительного проектирования.

Водоснабжение

Вода в планируемых объектах будет использоваться для хозяйственно-питьевых и противопожарных нужд.

Суммарный расчетный (средний за год) суточный расход воды на хозяйственно-питьевые нужды составит: $Q_{\text{сут}} = 725,85$ куб.м./сут .

Расходы на пожаротушение– 110 л/сек.

Водоснабжение комплекса следует осуществить в соответствии со «Схемой водоснабжения территории, примыкающей к МКАД и РублевоУспенскому шоссе» (07-7987-B1), разработанной институтом ОАО «Мосинжпроект». Следует выполнить строительство трубопровода диаметром 300 мм. Присоединение трубопровода к московскому водопроводу выполнить в двух точках:

в водопроводной камере №96209 водовода №15 второго подъема РСВ, расположенной вблизи комплекса АЗС на 1 км Рублево-Успенского шоссе, с учетом существующего присоединения ЗАО «РЕАКАРТ» без нарушения водоснабжения существующих потребителей;

в водопроводной камере №96213 водовода №12 второго подъема РСВ, находящейся на пересечении МКАД и Рублевского шоссе с учетом существующего присоединения ГАИ (2 отдел ДПС) без нарушения водоснабжения существующих потребителей.

Более точные расчеты системы водоснабжения, а также конкретные технические решения уточняются на последующих стадиях проектирования.

Водоотведение

Отведение хозяйственно-бытовых стоков

Объем хозяйственно-бытовых стоков для планируемой застройки принят в соответствии с техническими условиями и составляет 582,26 куб.м/сутки.

Согласно ТУ канализование проектируемого комплекса предлагается осуществить в существующих колодец канализационного коллектора в районе ул. Осенней.

Для канализования проектируемой застройки в рассматриваемых границах предлагается следующая схема. Отвод стоков от объектов капстроительства предлагается осуществить путем прокладки канализационной сети в общем подземном пространстве под всеми участками. Для этого целесообразно выделить технические коридоры для прокладки всех необходимых коммуникаций. Для сбора стоков планируется использовать КНС к юго-востоку от проектируемой территории. КНС будет перекачивать стоки по напорным трубопроводам 2Д=200 мм с переходом через МКАД согласно ТУ ОАО «Мосводоканал».

Технические решения по строительству объектов системы хозяйственно-бытовой канализации уточняются на последующих стадиях проектирования.

Отведение поверхностных сточных вод

Поверхностный сток на территории формируется на кровле здания, на твердых покрытиях проездов, площадок и пешеходных зон.

Результаты расчета объемов сточных вод, образующихся в границах проектируемой территории:

Среднегодовой объем поверхностных (дождевых и талых) сточных вод составляет 5734 куб.м.

Отвод поверхностного стока планируется осуществлять с помощью проектных уклонов и сети существующих и планируемых закрытых коллекторов самотечной канализации поверхностного стока.

Технические решения по прокладке линейных и иных объектов системы канализации поверхностного стока необходимо определить на последующих этапах проектирования.

Теплоснабжение

Суммарная тепловая нагрузка размещаемых объектов определена ориентировочно в размере 16,7423 Гкал/час.

Присоединение тепловых сетей объекта выполнить в соответствии с проектом 2014-001-93-ТС разделом «Тепловой узел» разработанным ООО СК «Теплострой» для строящейся котельной (на момент разработки настоящей документации котельная введена в эксплуатацию), расположенной по адресу: Московская обл., Рублево-Успенское шоссе 1-й км.

Точка присоединения для планируемого объекта – фланцы задвижек теплосети отопления Т1, Т2 d325/450 мм прямка котельной.

2.1. Расчетный температурный график теплосети — 130/70°C со срезкой в летнее время на 70/40°C.

Для теплоснабжения планируемых объектов необходимо осуществить строительство распределительных тепловых сетей диаметром 2xDy2500мм-2xDy100мм ориентировочной протяженностью ~0,3км.

Присоединение потребителей к тепловым сетям рекомендуется осуществлять через ИТП (индивидуальные тепловые пункты), встроенные в здание, оснащенные современным высокоэффективным оборудованием и приборами учета тепловой энергии.

Технические решения по прокладке линейных и иных объектов системы тепловых сетей необходимо определить на последующих этапах проектирования.

Электроснабжение

В соответствии с данными предоставленными Заказчиком максимальная мощность системы электроснабжения составит 15000 кВт

Заказчиком предоставлены технические условия от ОАО «МОЭСК» на присоединение энергопринимающих устройств объектов ООО «Технотраст», расположенных по адресу: Московская область, Одинцовский район, д.Раздоры, территория 1 км Рублево-Успенского шоссе, к электрической сети ОАО «Московская объединенная электросетевая компания» с максимальной мощностью 15000 кВт, по сетям 10 кВ от ПС №110 «Рублево».

Для электроснабжения проектируемых объектов многофункционального комплекса необходимо запроектировать и построить две встроенные трансформаторные подстанции (ТП) со строительством РКЛ-10 кВ от существующего РП.

Учитывая высокую плотность ожидаемых электрических нагрузок проектируемых объектов многофункционального комплекса и в соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком, мощность устанавливаемых трансформаторов рекомендуется принимать следующую: 4х2500 кВА, 4х1250 кВА и 2х630 кВА .

От РУ-10 кВ ПС 110 «Рублево» к РП-26077 проложены четыре питающие кабельные линии- фидеры 119А+Б и 222 А+Б, марки кабеля АСБ 2(3х240), длиной 2,9 км.

К проектируемым ТП проложить распределительные кабельные линии (РКЛ) 10 кВ от РП-26077. Трансформаторные подстанции предлагается запроектировать встроенными в здания на 1-м этаже.

На последующей стадии проектирования необходимо уточнить размещение трасс прокладки кабелей, количество и сечения кабелей, а также технико-экономических расчёты по электроснабжению планируемых объектов и получить (уточнить) соответствующие ТУ.

Средства связи

В соответствии с ТУ необходимо предусмотреть строительство наружной телефонной канализации с установкой смотровых устройств от ближайшего телефонного колодца существующей телефонной канализации. Также необходимо предусмотреть проектом прокладку волоконно-оптического кабеля (тип и емкость определить на дальнейших стадиях проекти-

рования) по существующей и планируемой телефонной канализации от АТС 591/1 (г.Одинцово, ул. Говорова, д.10) до зданий многофункционального комплекса.

Инженерная подготовка территории

Мероприятия по инженерной подготовке территории включают организацию рельефа (вертикальная планировка) с целью отвода поверхностных сточных вод.

Предлагаемое схемой вертикальной планировки и инженерной подготовки территории решение позволяет осуществлять отвод поверхностных сточных вод по проектным уклонам в систему дождевой канализации.

Предлагаемое схемой вертикальной планировки и инженерной подготовки территории решение позволяет осуществлять отвод поверхностных сточных вод по проектным уклонам, в закрытые самотечные и напорные коллекторы канализации поверхностного стока, с дальнейшей очисткой на ЛОС.

Максимальный проектный уклон составляет 7,0 промилле, минимальный – 6,0 промилле. Покрытие проезжих частей принято усовершенствованного типа. Сопряжение проезжих частей улично-дорожной сети с газонами и тротуарами планируется осуществить бетонным бортовым камнем сечением 0,15 м х 0,30 м.

В западной части проектируемой территории планируется устройство 4 дождеприемников.

Вдоль северной стороны подземных гаражей предусмотрено размещение дренажа.

Характеристики планируемого развития объектов инженерной инфраструктуры представлены в таблице 7.

Таблица 7

№ п/п	Наименование объекта (элемента)	Мероприятие	Параметры развития
1	Водоснабжение		
1.1	Водопроводы хозяйственно-питьевого и противопожарного назначения	строительство	Протяженность – 425 пог.м.
2	Водоотведение		
2.1	Коллекторы самотечной хозяйственно-бытовой канализации	строительство	Протяженность – 261 пог.м.
2.2	Коллекторы напорной канализации поверхностных стоков	строительство	Протяженность – 117 пог.м.
2.3	Дождеприемники	строительство	4 объекта
3	Организация поверхностного стока		
3.1	Коллекторы самотечной канализации поверхностного стока	строительство	Протяженность – 230 пог.м.
3.2	Очистные сооружения поверхностного стока	строительства	1 объект
4	Теплоснабжение		
4.1	Тепловые сети	строительство	Протяженность – 477 пог.м.
5	Электроснабжение		
5.1	Кабельные ЛЭП	строительство	Протяженность – 126 пог.м.
6	Средства связи		
6.1	Линии связи	строительство	Протяженность – 220 пог.м.
Инженерная подготовка территории			
7	Дренаж	строительство	290 пог.м

5. Красные линии

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации: «Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения»

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации: «Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации»; «Местоположение границ земельного участка определяется с учетом красных линий».

Красные линии разрабатываются в соответствии с требованиями действующих законодательных, нормативных правовых и нормативно-технических документов:

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Постановления Правительства Московской области от 19.06.2006 № 536/23 «Об утверждении состава и содержания проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Московской области и на основании документов территориального планирования муниципальных образований Московской области»;
- СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

Действующие красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности при строительстве новых и реконструкции существующих объектов, а также при формировании (образовании и/или изменении) границ земельных участков и иных объектов недвижимости. Утверждение красных линий не влечет за собой прекращение прав юридических и физических лиц на существующие земельные участки и иные объекты недвижимости, а является основанием для последующего принятия (в случае необходимости) решений об изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков и иных объектов недвижимости, для реализации государственных и муниципальных нужд по развитию транспортной и инженерной инфраструктур.

Красные линии подлежат отображению на чертеже планировки территории, входящем в состав основной (утверждаемой) части настоящего проекта планировки.

На непосредственно прилегающих территориях к границам зон планируемого размещения объектов капитального строительства (проектируемой территории) существующие и ранее разработанные красные линии выявлены по следующим участкам улично-дорожной сети:

- по участку магистральной улицы общегородского значения Московской кольцевой автомобильной дороги на территории г. Москвы, расположенной с востока от проектируемой территории на расстоянии 50, 0м и более;
- по улице местного значения, расположенной к востоку от проектируемой территории, существующие красные линии по которой подлежат отмене (в рамках настоящего проекта планировки территории в справочно-информационных целях);
- по улице местного значения, расположенной к югу от проектируемой территории, существующие красные линии по которой подлежат отмене (в рамках настоящего проекта планировки территории в справочно-информационных целях);
- по планируемой магистральной улице районного значения (в границах сельского поселения - поселковая дорога), предусмотренной к размещению с запада от проектируемой территории на расстоянии 60, 0м и более.

Так как к существующим и ранее разработанным красным линиям в составе утверждённых проектов планировки территорий не был разработан разбивочный чертёж красных линий с соответствующей ведомостью расчёта координат конечных и поворотных точек перелома красных линий, то для планируемых красных линий приняты границы расчёта конечных точек перелома.

На чертеже планировки территории отображены существующие и ранее разработанные красные линии (сохраняемые красные линии). Существующие и ранее разработанные красные линии, подлежащие отмене (отменяемые красные линии) отображены в материалах по обоснованию настоящего проекта планировки территории.

В рамках настоящей документации планируемые красные линии не устанавливаются, отображаются в справочно-информационных целях и не являются предметом её утверждения.

Настоящим проектом планировки планируются красные линии:

- по улице местного значения, расположенной к востоку от проектируемой территории с шириной, принятой равной 15,00 м (с учётом отмены существующих и ранее разработанных красных линий).

- по улице, расположенной к югу от проектируемой территории с переменной шириной, принятой равной от 14,38 м до 14,97 м.

Линии отступа приняты совпадающими с красными линиями. На чертеже планировки территории отображены и закоординированы планируемые красные линии (в справочно-информационных целях). Чертеж планировки территории и расчёт координат точек перелома красных линий выполнены в системе координат МСК-50.

Ведомость расчета координат точек перелома красных линий в МСК-50

Таблица 8

№ точ-ки	Система координат МСК-50			
1		X=	470499,18	Y= 2180004,38
2	элемент дир.напр. расст. точка	прямая 47°16'8" 3,45 1	X= 470501,51	Y= 2180006,91
3	элемент дир.напр. расст. точка	прямая 159°38'49" 14,20 2	X= 470499,18	Y= 2180004,38
4	элемент дир.напр. расст. точка	прямая 173°10'48" 137,58 3	X= 470488,20	Y= 2180011,85
5	элемент дир.напр. расст. точка	прямая 180°29'46" 15,02 4	X= 470501,51	Y= 2180006,91
6	элемент дир.напр. расст. точка	прямая 216°25'55" 38,74 5	X= 470351,60	Y= 2180028,19
7	элемент дир.напр. расст. точка	прямая 256°23'10" 46,65 6	X= 470488,20	Y= 2180011,85
8	элемент дир.напр. расст. точка	прямая 257°7'51" 44,26 7	X= 470336,58	Y= 2180028,06
9	элемент дир.напр. расст. точка	прямая 265°46'45" 91,97 8	X= 470305,41	Y= 2180005,05
			X= 470294,43	Y= 2179959,71
			X= 470284,57	Y= 2179916,57
			X= 470294,43	Y= 2179959,71
			X= 470277,80	Y= 2179824,85
			X= 470284,57	Y= 2179916,57

№ точ- ки	Система координат МСК-50			
10	элемент дир.напр.	прямая 255°32'17"	X= 470270,16	Y= 2179795,22
	расст. точка	30,59 9	X= 470277,80	Y= 2179824,85
11			X= 470255,64	Y= 2179798,97
12	элемент дир.напр.	прямая 75°35'7"	X= 470262,93	Y= 2179827,35
	расст. точка	29,30 11	X= 470255,64	Y= 2179798,97
13	элемент дир.напр.	прямая 85°42'17"	X= 470269,37	Y= 2179912,97
	расст. точка	85,86 12	X= 470262,93	Y= 2179827,35
14	элемент дир.напр.	прямая 81°31'17"	X= 470270,10	Y= 2179917,87
	расст. точка	4,95 13	X= 470269,37	Y= 2179912,97
15	элемент дир.напр.	прямая 77°5'49"	X= 470290,58	Y= 2180007,28
	расст. точка	91,73 14	X= 470270,10	Y= 2179917,87
16	элемент дир.напр.	прямая 96°46'48"	X= 470287,93	Y= 2180029,52
	расст. точка	22,40 15	X= 470290,58	Y= 2180007,28
17	элемент дир.напр.	прямая 104°26'46"	X= 470285,09	Y= 2180040,55
	расст. точка	11,39 16	X= 470287,93	Y= 2180029,52
18	элемент дир.напр.	прямая 135°5'53"	X= 470274,86	Y= 2180050,74
	расст. точка	14,44 17	X= 470285,09	Y= 2180040,55
19	элемент дир.напр.	прямая 192°58'27"	X= 470266,83	Y= 2180048,89
	расст. точка	8,24 18	X= 470274,86	Y= 2180050,74
20			X= 470299,97	Y= 2180074,69
21	элемент дир.напр.	прямая 271°3'15"	X= 470300,21	Y= 2180061,48
	расст. точка	13,21 20	X= 470299,97	Y= 2180074,69
22			X= 470305,04	Y= 2180056,18

№ точ- ки	Система координат МСК-50					
	элемент дир.напр. расст.	прямая 312°20'12" 7,17				
	точка	21	X= 470300,21	Y=	2180061,48	
23	элемент дир.напр. расст.	прямая 335°8'31" 31,29	X= 470333,43	Y=	2180043,03	
	точка	22	X= 470305,04	Y=	2180056,18	
24	элемент дир.напр. расст.	прямая 0°29'41" 19,00	X= 470352,43	Y=	2180043,20	
	точка	23	X= 470333,43	Y=	2180043,03	
25	элемент дир.напр. расст.	прямая 353°10'48" 168,09	X= 470519,33	Y=	2180023,23	
	точка	24	X= 470352,43	Y=	2180043,20	
26	элемент дир.напр. расст.	прямая 78°35'9" 8,29	X= 470520,97	Y=	2180031,36	
	точка	25	X= 470519,33	Y=	2180023,23	

14. Характеристики планируемого развития территории

Основные характеристики планируемого развития проектируемой территории представлены в нижеследующей таблице 9.

Таблица 9

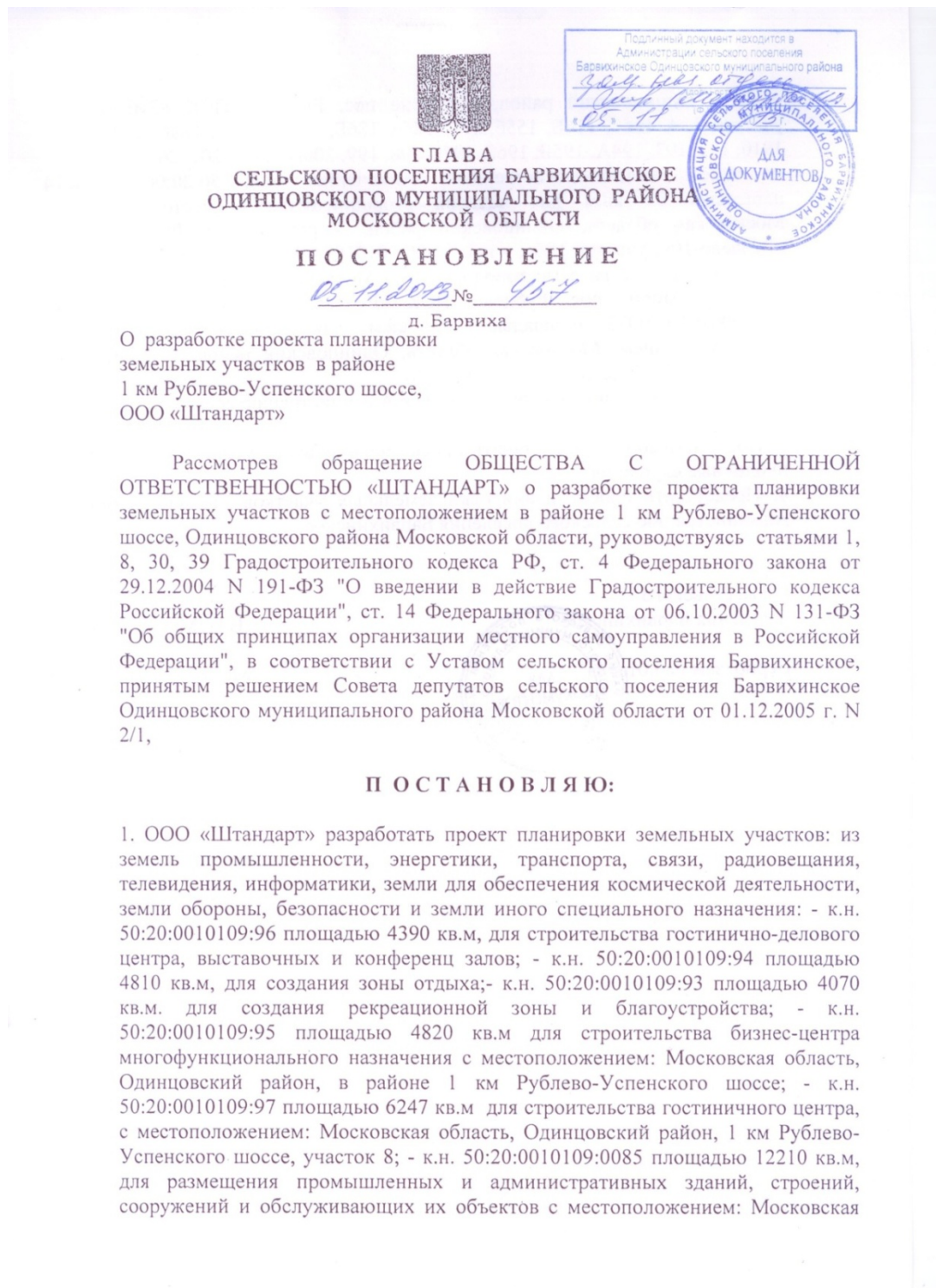
№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Значе- ние	Норма
Характеристики развития территории и технико-экономические показатели планируемых объектов				
1	Территория планируемого размещения многофункционального гостинично-делового комплекса (проектируемая территория) всего,	га	3,1919	-
2	Площадь застройки всего, в т.ч.:	га	1,1818	-
2.1	Площадь застройки административно-делового центра	га	0,5957	-
2.2	Площадь застройки гостиничного комплекса	га	0,6150	-
3	Коэффициент застройки	б/р	0,2	0,8
4	Общая площадь планируемых объектов и сооружений всего, в т.ч.:	кв.м.	135000	-
4.1	Общая площадь административно-делового центра всего, в т.ч.:	кв.м.	79700	-
4.1.1	Общая площадь надземной части	кв.м.	59550	
4.1.2	Подземная часть с гаражом-стоянкой	кв.м.	19900	
4.1.3	Вспомогательные сооружения (входы, въезды в авто- стоянку и подземную часть)	кв.м.	250	
4.2	Общая площадь гостиничного комплекса	кв.м.	55300	-
4.2.1	Общая площадь наземной части	кв.м.	47200	
4.2.2	Подземная часть с гаражом-стоянкой	кв.м.	8100	
5	Коэффициент плотности застройки	б/р	2	2,4
6	Количество надземных этажей*	эт.	17	-

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Значение	Норма
7	Количество подземных этажей	эт.	1	-
Характеристики развития систем транспортной инфраструктуры				
8	Количество парковочных мест всего,	м/м	736	734
	в т.ч.:			
8.1	парковочных мест на приобъектных автостоянках	м/м	130	-
8.2	парковочных мест в подземных гаражах	м/м.	620	-
Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения (инженерной инфраструктуры)				
9	Планируемый годовой расход воды на водоснабжение	м ³ /су т	725,85	-
10	Планируемый хозяйственно-бытовой сток	м ³ /су т	582,26	
11	Среднегодовой объём поверхностных (дождевых и талых) сточных вод	куб.м.	5734	-
12	Суммарная расчетная тепловая нагрузка	Гкал/ час	16,7	-
13	Максимальная мощность системы электроснабжения	кВт	15000	-
Примечание: *- В соответствии с РНГП МО, допускается осуществление строительства или реконструкции объектов жилого, социального, общественного, религиозного, производственного и иного назначения с отклонением от предельных параметров по этажности в т.ч. в случае создания многофункциональных комплексов жилого, административного, общественно-делового и производственного назначения				



Приложения*

**Приложение «А». Постановление главы сельского поселения
Барвихинское Одинцовского муниципального района
Московской области от 05.11.2013 № 457 "О разработке проекта
планировки земельных участков в районе 1км Рублево-
Успенского шоссе, ООО "Штандарт"**



- область, Одинцовский район, в районе пос. Рублево, ПСК «Рублево-10», участки 3, 4, 115Б, 116Б, 155Б, 183, 186а, 186Б, 187А, 187Б, 189Б, 190Б, 191а, 191Б, 192, 193, 194А, 195Б, 196Б, 197а, 198, 199, 200А, 200Б, 201, 202, 203;
из земель сельскохозяйственного назначения: -к.н. 50:20:0010109:0074 площадью 89 кв.м для ведения огородничества с местоположением: Московская область, Одинцовский район, в районе пос. Рублево, ПСК «Рублево-10», участок 196а; - к.н. 50:20:0010109:0066 площадью 428 кв.м для ведения садоводства с местоположением: Московская область, Одинцовский район, в районе пос. Рублево, ПСК «Рублево-10», участок 131; - к.н. 50:20:0010109:0073 площадью 753 кв.м для ведения садоводства, с местоположением: Московская область, Одинцовский район, в районе пос. Рублево, ПСК «Рублево-10», участок 128
2. Представить задание на согласование в Администрацию сельского поселения Барвихинское.
 3. После разработки представить проект планировки земельных участков на публичные слушания.
 4. Представить проект планировки земельных участков на утверждение в Администрацию сельского поселения Барвихинское.

Глава сельского
поселения Барвихинское

В.Н. Марковский

Верно: зам.нач.отдела

Меркурова И.Д.



Приложение «Б». Задание на разработку Документации

Приложение № 1
к Договору от 20.10.2016 г. № 23-2016

СОГЛАСОВАНО:
Генеральный директор
ООО «ИнГрад»

 / П.А. Тимошин
«20» ноября 2016 г.

УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ООО «ТехноТраст»

 / П.А. Зубарев/
«20» ноября 2016 г.

ЗАДАНИЕ

на выполнение работы по корректировке документации «Проект планировки территории гостинично-делового комплекса в Барвихинском сельском поселении Одинцовского муниципального района Московской области»

1. **Наименование выполняемых работ** Корректировка документации «Проект планировки территории гостинично-делового комплекса в Барвихинском сельском поселении Одинцовского муниципального района Московской области» (далее – Документация).
2. **Заказчик** Общество с ограниченной ответственностью «ТехноТраст» (ООО «ТехноТраст»).
3. **Исполнитель** Общество с ограниченной ответственностью «ИнГрад» (ООО «ИнГрад»).
4. **Основание для выполнения работ**
 - постановление Главы сельского поселения Барвихинское Одинцовского муниципального района Московской области от 05.11.2013 № 457 о разработке проекта планировки земельных участков в районе 1 км Рублёво-Успенского шоссе;
 - Письмо-заказ ООО «ТехноТраст» от «__» _____ 2016 г. Иск. № _____.
5. **Исходные данные, предоставляемые Заказчиком**

Заказчик предоставляет следующую исходную информацию (исходные данные):

 - Технический отчёт об инженерно-геодезических изысканиях, выполненный, согласованный и зарегистрированный в установленном законодательством РФ и Московской области порядке, включая инженерно-топографические планы проектируемой территории и прилегающей к ней территории с охватом не менее 50,0 м и с отображением источников инженерно-технического обеспечения планируемых объектов (далее рассматриваемая территория) масштаба 1:500 или 1:2000, выполненные в местной системе координат «МСК-50», а также иные материалы топографо-геодезических изысканий. Данные сведения предоставляются на электронном носителе в векторном виде в формате «DWG» или «DXF» программного

ИСПОЛНИТЕЛЬ



5

ЗАКАЗЧИК



продукта «AutoCAD» в координатах МСК-50, При этом в тематических слоях в файлах «DWG» и «DXF» не должно быть элемента «сплайн»;

- кадастровые выписки из государственного кадастра недвижимости на земельные участки и иные объекты недвижимости, сформированные в районе рассматриваемой территории, в т.ч. по смежно расположенным земельным участкам к проектируемой территории (форма КВ.1, КВ.2, КВ.3, КВ.4, КВ.5, КВ.6);
- сведения о формах собственности и иных видах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, сформированные в районе рассматриваемой территории, в т.ч. по смежно расположенным земельным участкам к проектируемой территории;
- сведения об отведенных участках под все виды строительства и благоустройства, не зарегистрированных в соответствующем порядке согласно требованиям законодательства РФ (границы в местной системе координат «МСК-50», правообладатель, вид разрешённого использования и иные), планируемые землеотводы (в т.ч. в виде землеустроительной документации);
- материалы инженерно-геологических изысканий (при наличии), включая технический отчёт о выполнении инженерно-геологических изысканий с заключением, содержащим характеристику геологической среды, характеристику и режим подземных вод, характеристика гидрогеологических условий, почвенную и санитарную характеристику участка водозабора, характеристику водоносного горизонта, а также категорию сложности инженерно-геологических условий рассматриваемой территории;
- материалы инженерно-экологических изысканий (при наличии), включая технический отчёт о выполнении инженерно-экологических изысканий с указанием природно-климатических условий рассматриваемой территории (характеристики воздушного бассейна в районе размещения планируемых объектов, климатические справки и иные);
- технические условия на подключение к внешним сетям инженерно-технического обеспечения (при наличии) и(или) точки подключения к источникам инженерно-технического обеспечения с характеристикой данных источников с указанием допустимой подключаемой нагрузки;
- технические условия на вынос существующих сетей инженерно-технического обеспечения (при наличии);
- технические требования и условия уполномоченных органов управления в сфере дорожной деятельности и соответствующих органов местного самоуправления на возможность подъезда, организацию въезда-выезда с проектируемой территории, параметры примыканий и пересечений на федеральных, региональных и местных автомобильных дорог и улиц;
- технические условия, требования, заключения, справки и иную исходно-разрешительную документацию на размещение объектов и использование территории с целью хозяйственной деятельности от уполномоченных органов исполнительной

ИСПОЛНИТЕЛЬ

6

ЗАКАЗЧИК

власти Российской Федерации (в т.ч. по ограничению высоты планируемых объектов) и Московской области, от органов местного самоуправления сельского поселения Барвихинское (далее с.п. Барвихинское) и Одинцовского муниципального района, а также от муниципальных учреждений, предприятий и организаций (при наличии);

- сведения о полосах отвода линейных объектов, расположенных в районе проектируемой территории и прилегающих к ней территориях, а также существующих (действующих), ранее разработанных и(или) планируемых красных линиях (акты установления красных линий с реквизитами нормативно-правовых документов, ведомости расчёта координат точек перелома красных линий в системе координат «МСК-50» и иные материалы и документы, однозначно позволяющие интерпретировать и определить местоположение красных линий, их статус и действие);
- требования по обеспечению доступной для маломобильных групп населения среды жизнедеятельности, в т.ч. требования по количеству машино-мест для них (при наличии);
- сведения о планируемой застройке с указанием технико-экономических показателей, эскизные предложения по планировке территории и размещению зданий, строений и сооружений на ней, предварительные технико-экономические характеристики планируемой застройки, а также эскизные проекты и технико-экономические показатели зданий и сооружений, строительство которых планируется в границах проектируемой территории (площадь застройки, общая площадь зданий, торговая, офисная и иная расчётная площади, емкость, грузооборот и т.п.);
- емкость, мощность производства, грузооборот, количество смен, количество рабочих мест на существующих и планируемых объектах нежилого назначения;
- тип, количество и иные параметры обслуживающего транспорта (планируемые параметры принимаемых видов автотранспорта);
- сведения о всех процессах, предусмотренных внутри планируемых объектов нежилого назначения, виде складированной и(или) используемой продукции (при наличии);
- графическая модель планируемого строительства, выполненная в трёхмерном изображении;
- иные утверждённые, разработанные и(или) разрабатываемые научно-исследовательские работы, маркетинговые исследования, комплексные схемы, документацию по планировке территорий, архитектурно-градостроительные концепции, проектную документацию и иную документацию (ОВОС, проекты зон охраны объектов культурного наследия, проекты обоснования сокращения СЗЗ, проект зон охраны источников питьевого водоснабжения, расчёты транспортных потоков, технологические проектные материалы, разделы по инженерному оборудованию и результаты иных проектных работ на рассматриваемую территорию (при наличии);
- перечень ранее выполненных проектных работ, учёт которых обязателен при разработке документации по планировке

ИСПОЛНИТЕЛЬ

7

ЗАКАЗЧИК



и движения транспорта;

- предложение по установлению (изменению) красных линий (границ элементов планировочной структуры и территорий общего пользования) (при необходимости);
- определение параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- определение параметров развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения территории;
- определение зон с особыми условиями использования территорий;
- предложение по установлению границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

8. Требования к выполнению и содержанию работ

Оформление работы должно соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации и Московской области и нормативных правовых актов Одинцовского муниципального района, включая:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты российской федерации»;
- Федеральный Закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Постановление Правительства РФ от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 34.13330.2012 «СНиП 2.05.02-85*. «Автомобильные дороги»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- «Схема территориального планирования Московской области – основные положения градостроительного развития», утверждённая постановлением Правительства Московской области от 11.07.2007 г. № 517/23;
- «Схема территориального планирования транспортного обслуживания Московской области», утверждённая постановлением Правительства Московской области от 25.03.2016 № 230/8;
- Постановление Правительства Московской области от 30.12.2014 № 1197/52 «Об утверждении Положения о составе, порядке получения разрешения о подготовке, согласования и утверждения документации по планировке территорий в

ИСПОЛНИТЕЛЬ



9

ЗАКАЗЧИК



Московской области, разработка которой осуществляется по заявлениям физических и юридических лиц»;

- Нормативы градостроительного проектирования Московской области, утверждённые постановлением Правительства Московской области от 17.08.2015 г. № 713/30.

Документацию подготовить с учётом проекта Генерального плана с.п. Барвихинское и проекта Схемы территориального планирования Одинцовского муниципального района Московской области.

Коэффициент перехода от общей площади зданий к расчётной площади (арендопригодной) предусмотреть равным 0,75.

Предусмотреть размещение парковочных мест в подземных гаражах-стоянках и(или) на открытых плоскостных автостоянках.

9. Состав работ

Градостроительная концепция планировки территории планируемого размещения гостинично-делового комплекса:

Презентация, сброшюрованная на листах формата А3,

Градостроительной концепции с расчётом укрупнённых характеристик развития территории и технико-экономических показателей планируемой застройки, включающая графические материалы:

- Ситуационный(ые) план(ы) с указанием существующих и планируемых объектов социального обслуживания, систем транспортного обслуживания и мест приложения труда;
 - Фотофиксация существующего состояния территории, планируемой к застройке, и фотофиксация окружающей территории;
 - Опорный план территории;
 - Схема планировки территории;
 - Графическая модель планируемого строительства, выполненная в трёхмерном изображении (*предоставляется Заказчиком*).
- Графические материалы:
 - Эскиз планировки территории планируемого размещения гостинично-делового комплекса, М 1:1000 – М 1:2000.

Том 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории:

- Положения о размещении объектов капитального строительства.
- Чертёж планировки территории, М 1:1000 – М 1:2000.

Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории:

- Текстовые материалы (пояснительная записка).
- Графические материалы:
 - Схема расположения элемента планировочной структуры (проектируемой территории) на территории Московской области, без масштаба;
 - Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, М 1:1000 – М 1:2000;
 - Схема архитектурно-планировочной организации территории (предложения по объёмно-планировочному решению элемента планировочной структуры), М 1:1000 – М 1:2000;
 - Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта, М 1:1000 – М 1:2000;

ИСПОЛНИТЕЛЬ

10

ЗАКАЗЧИК

- Схема размещения инженерных сетей и сооружений, М 1:1000 – М 1:2000;
- Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:1000 – М 1:2000;
- Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, М 1:1000 – М 1:2000;
- Разбивочный чертеж красных линий, М 1:1000 – М 1:2000;
- Схема благоустройства и озеленения проектируемой территории, М 1:1000 – М 1:2000;
- Предложения по архитектурному облику элемента планировочной структуры (проектируемой территории), без масштаба.

Предложения по архитектурному облику элемента планировочной структуры (3D-визуализация, 3-4 изображения) предоставляются Заказчиком.

Территорию существующей застройки, попадающую в границы разработки Документации (на проектируемой и прилегающих территориях), отобразить в справочно-информационных целях и учесть в материалах по обоснованию в части расчета нормируемых параметров застройки в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования.

В случае небольшой информационной загруженности графических материалов возможно их объединение в одном чертеже и(или) схеме.

В случае необходимости возможно изменение масштаба для выпускаемых чертежей и(или) схем.

10. Этапы подготовки работ, состав этапов

Работу выполнить в четыре этапа:

I этап. Градостроительная концепция планировки территории планируемого размещения гостинично-делового комплекса.

II этап. Материалы по обоснованию проекта планировки территории (Том 2) и Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории (Том 1).

III этап. Подготовка демонстрационных и презентационных материалов документации. Участие на заседаниях Межведомственной комиссии и Градостроительного Совета Московской области. Внесение изменений в материалы документации по замечаниям уполномоченных органов (при необходимости).

11. Форма передаваемых материалов

Материалы результата работ (по каждому этапу работ) передаются Заказчику в 4 (четырёх) экземплярах на бумажных носителях и в 1 (одном) экземпляре на электронном носителе (текстовые и графические материалы предоставляются в растровых форматах или в формате PDF, подготовленные к печати; графические материалы сохраняются в масштабе вывода на печать при сохранении натурального размера), материалы в электронном виде должны соответствовать требованиям изложенным на портале Государственных и муниципальных услуг Московской области (<https://uslugi.mosreg.ru/#services/info?id=6910@egService>).

Презентационные материалы результата работ по первому этапу предоставляются в форме сброшюрованного альбома на листах

ИСПОЛНИТЕЛЬ

11

ЗАКАЗЧИК

формата А3.

**12. Согласование
результатов работ**

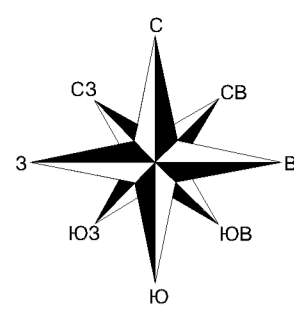
Согласование проекта планировки территории осуществляет Заказчик в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и Московской области. Исполнитель подготавливает материалы Документации для согласования (при необходимости).

ИСПОЛНИТЕЛЬ

12

ЗАКАЗЧИК

II. ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



Проект планировки территории гостинично-делового комплекса в Барвихинском сельском поселении
Одинцовского муниципального района Московской области

Чертеж планировки территории М 1:1000

Условные обозначения

Границы

- Одинцовского муниципального района²
- проектируемой территории
- земельных участков зарегистрированных, в государственном кадастре недвижимости²
- существующие и ранее разработанные красные линии³
- планируемые красные линии (с точками перелома)⁴
- береговой полосы водных объектов общего пользования²
- территорий наложения земельных участков, находящихся в частной собственности и(или) аренде, и земель лесного фонда по материалам лесоустройства (земель двойного учета)¹

Границы зон планируемого размещения объектов общественно-делового назначения, иных объектов капитального строительства

- объектов общественно-делового назначения
- объектов гостиничного обслуживания

Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды и иные объекты транспортной инфраструктуры

дороги, улицы, проезды, тротуары

Линии, обозначающие объекты инженерной инфраструктуры, линии связи¹

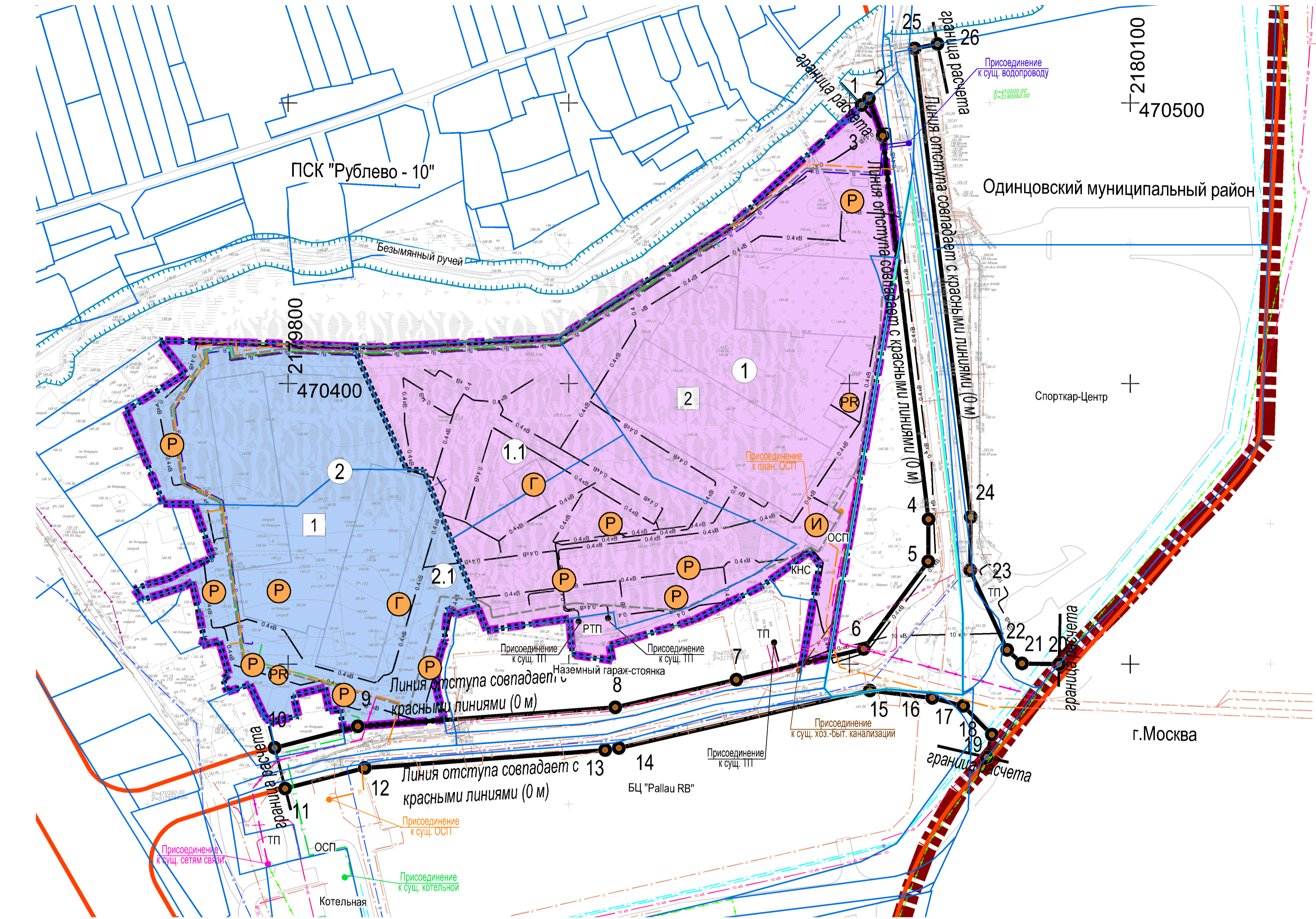
- существующие (сохраняемые) и ранее запроектир.
- планир./реконстр.
- водопроводы хозяйственно-питьевого и противопожарного назначения
- коллекторы закрытой самотечной хозяйственно-бытовой канализации
- коллекторы закрытой напорной хозяйственно-бытовой канализации
- коллекторы самотечной канализации поверхностных стоков
- коллекторы напорной канализации поверхностных стоков
- дренажные сети
- тепловые сети (защитные мероприятия, прокладка в канале)
- газопроводы высокого и среднего давления
- воздушные линии электропередачи высокого напряжения 0,4 кВ
- кабельные линии электропередачи высокого напряжения 6кВ-10кВ
- кабельные линии электропередачи низкого напряжения 0,4 кВ
- кабельные линии связи (телефонная канализация, волоконно-оптические линии, пожарная сигнализация, диспетчеризация)

Точки подключения к объектам инженерной инфраструктуры

- к водопроводным сетям
- к хозяйственно-бытовой канализации
- к канализации поверхностного стока
- к тепловым сетям
- к электрическим сетям
- к сетям связи

Пояснительные надписи

- 1 условные номера планируемых объектов
- 2 условные номера зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- Г планируемый подземный гараж-стоянка
- Р планируемые открытые плоскостные автостоянки для легкового автотранспорта, в том числе для маломобильных групп граждан
- И планируемые площадные объекты инженерной инфраструктуры
- РР планируемые сервисные зоны (зоны разгрузки - погрузки, площадки для мусоросборников)



Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

№ зоны	Наименование зон планируемого размещения объектов капитального строительства	Ед.изм.	Значение
1	Зона планируемого размещения объектов гостиничного обслуживания	га	1,1335
2	Зона планируемого размещения объектов общественно-делового назначения	га	2,0584

Экспликация планируемых объектов с технико-экономическими показателями

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки, м²	Общая площадь (ОБП), м²	Арендаторская, расчетная площадь (СЛА), кв.м.	Номер зоны планируемого размещения ОКС	Кадастровый номер земельного участка, на котором размещается объект
Основные объекты							
1	Административно-деловой центр всего, в т.ч.	17 надземных 1 подземный	5957	79700	47640	1	50:20:0010109:93
1.1	Подземная часть с гаражом-стоянкой	1 подземный	-	19900	-		50:20:0010109:94
1.2	Офисные помещения	-	-	38550	30840		50:20:0010109:114
1.3	Офисные помещения	-	-	19700	15760		50:20:0010109:74
1.4	Торговые помещения	-	-	1300	1040		
1.5	Вспомогательные сооружения (въезды, выходы в подземную часть)	-	-	250	-		
2	Гостиничный комплекс всего, в т.ч.	17 надземных 1 подземный	6150	55300	35400	2	50:20:0010109:96
2.1	Подземная часть с гаражом-стоянкой	1 подземный	-	8100	-		50:20:0010109:118
2.2.1	Гостиница	-	-	37400	28050		
2.2.2	Технические помещения	-	-	7000	5250		
2.3	Витринный центр	-	-	2800	2100		
ИТОГО по основным объектам			12107,00	135000,00	83040,00		

Примечания:

1. Проектные предложения, указанные за границей проектируемой территории, в т.ч. границы территорий наложения земельных участков, находящихся в частной собственности и (или) аренде, земель лесного фонда по материалам лесоустройства (земель двойного учета) и решения по размещению объектов инженерной инфраструктуры отображены в справочно-информационных целях и не являются предметом утверждения настоящей документации.
2. Границы Одинцовского муниципального района, береговой полосы водных объектов общего пользования, земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости и отображены в справочно-информационных целях и не являются предметом утверждения настоящей документации.
3. Существующие и ранее разработанные красные линии отображены в соответствии с ранее разработанным "Проектом планировки административно-делового центра multifunctional назначения расположенного в районе 1 км Рублево-Успенского шоссе" разработанным ГУП НИ и ПИ Генерального плана города Москвы в 2006 году и утвержденным постановлением Администрации Одинцовского муниципального района Московской области № 1443 от 26.06.2008. А также в соответствии с постановлением Правительства Москвы № 246-ПП от 14 мая 2014 г. "Об утверждении проекта планировки участка линейного объекта МКАД от Молодоговардейской улицы до Рублевского шоссе, включая транспортную застройку на пересечении с Рублевским шоссе"
4. Планируемые красные линии отображены в справочно-информационных целях и не подлежат утверждению в рамках настоящего Проекта планировки территории.
5. Ведомость расчета координат точек перелома планируемых красных линий отображены в справочно-информационных целях, указана в Положениях о размещении объектов капитального строительства.
6. Расчет координат точек перелома планируемых красных линий выполнен в системе координат Московской области МСК-50.

Должность	ФИО	Подпись	Дата	ООО "ТехноТраст"		
Ген.Директор	Тимошин П.А.			Московская область, Одинцовский муниципальный район, с.п.Барвихинское		
Глиняккер	Царьков Д.А.					
Инженер 2 кат.	Шавельев С.А.					
Инженер 2 кат.	Малютин Ф.А.					
				Проект планировки территории гостинично-делового комплекса в Барвихинском сельском поселении Одинцовского муниципального района Московской области Титул 1. Основания (утвержденные) часть проекта планировки территории		
				Стадия	Лист	Листов
				ПТ	1	1
				Чертеж планировки территории М 1:1000		
Проверил	Царьков Д.А.			ИнГрад		